

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříková č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: U9, a.s.  
Zelinárska ul.č. 9  
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 11.04.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 76/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 5, 1.p. (suterén) bytového domu súpisné číslo 349, postavenom na pozemku parc.č. 775/37, Plavecký Štvrtok** so spoluvlastníckym podielom 2930/40430 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 1250 v k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : (27) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5, 1.p. (suterén) bytového domu súpisné číslo 349, postavenom na pozemku parc.č. 775/37, Plavecký Štvrtok so spoluvlastníckym podielom 2930/40430 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 1250 v k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky.

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.05.2024

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.05.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané obcou Plavecký Štvrtok, zo dňa 03.04.2020 - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1250, k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky, zo dňa 03.05.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky, zo dňa 03.05.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Znalecký posudok č. 92/2020, vypracovaný Ing. Dagmar Jančovičová, zo dňa 05.04.2020 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP obce Plavecký Štvrtok - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

## a) Definície pojmov

## Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

## Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

## Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

## b) Definície použitých postupov

## Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

## Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

## Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 $k_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
 TH – technická hodnota stavieb [€],  
 a – váha výnosovej hodnoty [–],  
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $V\dot{S}H_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
  - $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
  - $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $VŠH_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1250-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.05.2024. Okres - Malacky, obec - Plavecký Štvrtok, katastrálne územie - Plavecký Štvrtok.

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
349	775/37	9	bytový dom -4bj	1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 349 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

**Legenda:**

**Druh stavby:**

9-Bytový dom

**Kód umiestnenia stavby:**

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO)  
a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

**Byty**

Vchod: 0 1.p. byt č. 5

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku 2930/40430

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Grich Richard r. , PSČ , ,  
Dátum narodenia:  
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-2927/2020, právopl. 29.06.2020. - 367/20

Iné údaje:Bez zápisu

Poznámka:

- P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22 P-74/2024 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - 107/24

- P-221/2023 - Upovedomenie 321Ex 227/23 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s., IČO:31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, podiel 1/2 - 266/23

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

9 Široká Katarína r. , PSČ , ,  
Dátum narodenia:  
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-2927/2020, právopl. 29.06.2020. - 367/20

Iné údaje:Bez zápisu

Poznámka:

P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22 P-74/2024 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - 107/24

Časť tarchy:

- Z-5619/2019: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 1028/19, 367/20 - V-2491/2020 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5169951138 na byt č. 5, číslo vchodu 0, 1. p., sč. 349 na C-KN parc.č. 775/37 v zmysle Záložnej zmluvy V-2491/2020, právopl. 08.06.2020. - 326/20, 367/20, 64/24

- Z-317/2024 - Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava v zmysle V2491/20 (zmluvy o úvere č. 5169951138) - 64/24
- Z-817/2022: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 84/22
- Z-3287/2023 - Exekučný príkaz 321Ex 227/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s., IČO:31 340 890, Dvořákovo nábřeží 4, 811 02 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, podiel 1/2 - 313/23
- Z-1316/2024 - Zriadenie zákonného záložného práva č. 2024035 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu s.č. 349 na C-KN par.č. 775/37 podľa § 15 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z., v zastúpení správcom bytového domu Služby a Správa, s.r.o., IČO:45 391 157, Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky z dôvodu pohľadávky za poskytnuté služby spojené s bývaním a za nedoplatok do fondu opráv a údržby vrátane poplatku z omeškania a správnych poplatkov, na byt č. 5 na 1.posch. - 118/24
- Z-5619/2019: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 1028/19, 367/20 - V-2491/2020 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5169951138 na byt č. 5, číslo vchodu 0, 1. p., s.č. 349 na C-KN parc.č. 775/37 v zmysle Záložnej zmluvy V-2491/2020, právop. 08.06.2020. - 326/20, 367/20, 64/24
- Z-317/2024 - Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava v zmysle V2491/20 (zmluvy o úvere č. 5169951138) - 64/24

**c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 06.05.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, použila som podklady - prílohy, ktoré som vypracovala v ZP č. 92/2020, zo dňa 05.04.2020. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, ktoré som vypracovala pre účel zriadenia záložného práva v prospech banky v ZP č. 92/2020. Fotodokumentácia bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 06.05.2024.

**d) Technická dokumentácia:**

Nakoľko vlastník nehnuteľnosti nesprístupnil nehnuteľnosť v stanovenom termíne, použila som Znalecký posudok č. 92/2020, ktorý som vypracovala pre účel zriadenia záložného práva, odkiaľ som prevzala podklady, začiatok užívania stavby a pôdorys bytu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností a na listu vlastníctva č. 1250 sú vo výlučnom vlastníctve Grich Richard r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Široká Katarína r. , nar. , bytom , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/2. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpna zmluva V-2927/2020, právop. 29.06.2020. - 367/20  
Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 5 a nachádza sa na 1.p. (1.PP - suterén) bytového domu - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 349 a postavený je na pozemku parc.č. 775/37 v k.ú. Plavecký Štvrtok - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Exekučný príkaz 321Ex 227/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s.,

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Byt č. 5, 1.p., so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu v k.ú. Plavecký Štvrtok súp.č. 349.

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

- pozemok pod bytovým domom súp.č. 349, postavený na pozemku parc.č. 775/37 v k.ú. Plavecký Štvrtok.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Územný plán k.ú. Plavecký Štvrtok, okr. Malacky

- funkčné využitie - občianska vybavenosť

prevládajúce - občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo, nákupné strediská, obchodné domy, supermarkety, diskonty, maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia, verejné stravovanie, rýchle občerstvenie, bufety, kultúrne zariadenia, kostoly, modlitebne, administratívne budovy, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, materské školy, základné školy, umelecké školy, ambulancie, lekárne, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre, výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia, zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty

prípustné - podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch, služobné byty, zábavné zariadenia, kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu, cirkev a ostatné zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany a polície, stredné školy, špeciálne školy, polikliniky, telocvične, ihriská, fitness, posilňovne, zeleň líniová a plošná, drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia, odstavné státi a parkoviská, komunikácie vozidlové

- Územný plán z roku - 2010

<https://www.obecplaveckystvrtok.sk/uzemny-plan-obce.html>

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt - č. 5, 1.p.(1.PP), Plavecký Štvrtok súp.č. 349, okr. Malacky

##### POPIS

**Popis bytového domu:**

*V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 92/2020, ktorý som vypracovala dňa 05.04.2020, pre účel zriadenia záložného práva v prospech peňažného ústavu.*

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 349 sa nachádza v obci Plavecký Štvrtok, okres Malacky, daný do užívania v roku 1971, pozostáva z 2.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory a pivnice prislúchajúce k bytom a ohodnocovaný byt č. 5. Bytový dom je v pôvodnom udržiavanom stave, pôvodne sa tu nachádzali 4-bytové jednotky, časom bol nebytový priestor v 1.PP preklasifikovaný na bytovú jednotku č. 5.

Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný bytový dom, zastrešený plochou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, nenachádza sa tu výt'ah, vchod zo S-V strany. Vchodová brána a okná plastové.

Riešený je ako priestorový nosný systém skladajúci sa z priečnych a pozdĺžnych nosných stien. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov. Schodište tvorí dvojramenná železobetónová konštrukcia s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty, medzipodesty a vstupné priestory z betónovej dlažby. Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom a olejovým náterom do výšky 1,40m. Dom je napojený na kompletne inžinierske siete: vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, plynovú a elektrickú prípojku, telefónnu prípojku, káblovú televíziu. Pre bytové jednotky nachádzajúce sa v ohodnocovanom bytovom dome je možnosť využívania záhradky vo dvore bytového domu.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

**Spoločné časti domu** predstavujú základy domu, strechu, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodište, vodorovné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie.



**Spoločnými zariadeniami domu** sú práčovňa, sušiareň, kočíkareň, rozvádzače ÚK, inštalčné prípojky ako zdravotníctvo, elektro, plyn, voda, kanalizácia, spoločné televízne rozvody a rozvody telefónu, bleskozvod a uzávery vody, osvetlenie spoločných častí domu, spoločné prízemné priestory.

#### Popis bytu:

Ohodnocovaný byt číslo 5 sa nachádza na 1.posch.(1.PP) bytového domu, preklasifikovaný z bývalého nebytového priestoru. Dispozične pozostáva z obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré tvoria, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC, polizba - nočná časť. V roku 2013 bol byt preklasifikovaný, kedy bola prevedená rekonštrukcia. Podlahy v obytnej miestnosti, vinylová podlaha v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Plastové okná s vnútornými žalúziami, povrchová úprava stien a stropov vápenno-cementová omietka s náterom, vnútorné dvere plné presklené osadené v oceľových zárubniach. V obývacej miestnosti osadená vstavaná skriňa. V byte sa nenachádza balkón ani lóggia. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe, vykurovanie na pevné palivo, ohrev teplej vody zabezpečený zásobníkovým ohrievačom, osadeným v kúpeľni.

**Vybavenie kuchyne:** nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 1,60bm so zabudovanými spotrebičmi, elektrický sporák, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

**Vybavenie kúpeľne:** nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo s pákovou batériou, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby, zásobníkový ohrievač na ohrev teplej vody.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého dokladu o veku stavby z čoho vyplýva, že vek domu je  $2024-1971=53$  rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to  
**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 3,20*4,55	14,56
kuchyňa 1,30*0,85+1,75*2,20+1,40*3,20	9,44
kúpeľňa spolu s WC 1,75*3,00+0,85*0,40	5,59
Vypočítaná podlahová plocha	29,59

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,777$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Počet izieb:** 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,90
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,84

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,94
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,90
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,55
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,08
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,23
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,15
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,64
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,96
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	2,06
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	2,06
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,15
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,70
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,08
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,15
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,94
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,69
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,94
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,55
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	2,15
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,31
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,94
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>102,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 102,10 / 100 = 1,021$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_{k} * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 0,939 * 1,0210 * 0,95$$

$$VH = 1\,119,04 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 5, 1.p.(1.PP), Plavecký Štvrtok súp.č. 349, okr. Malacky	1971	53	47	100	53,00	47,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 119,04 €/m <sup>2</sup> * 29,59m <sup>2</sup>	33 112,39
Technická hodnota	47,00% z 33 112,39 €	15 562,82

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Plavecký Štvrtok v južnej časti Záhorskej nížiny, okres Malacky v tesnej blízkosti centra obce, hneď vedľa základnej školy v zastavanom území obce. V obci je komplexná sieť obchodov, pohostinstiev, služby, materská a základná škola, zdravotné stredisko, úrady obecného významu, kostol, pošta. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v rovinnom teréne pri hlavnej ceste na začiatku obce. Životné prostredie je bez narušenia. Nehuteľnosť nemá ďalšie priestory na rozšírenie. Oblasť je záujmová z dôvodu blízkosti Bratislavy, ako i z dobrého prístupu a dopravného spojenia do hl. mesta Bratislavy.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok pod bytovým domom súp.č. 349, postavený na pozemku parc.č. 775/37 v k.ú. Plavecký Štvrtok.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Exekučný príkaz 321Ex 227/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s.,

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,20.

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší, nehnuteľnosť nachádzajúca sa v zastavanom území obce v zástavbe rodinných a bytových domov. Možnosť parkovania pred bytovým domom, ohodnocovaný byt sa nachádza na 1.poschodí (1.PP - suterén) a orientácia obytných miestností je J-Z stranu, nezamestnanosť je do 10%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný a je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Nehuteľnosť je dostupná pre autobusovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti nie je zvýšená hlučnosť od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce, drobné obchodíky, reštaurácia, futbalový štadión, základné školy a stredná škola.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2**

## Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,660	6	3,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,600	6	21,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,660	5	3,30
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v 1.PP	V.	0,120	9	1,08
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,600	7	25,20
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,660	7	4,62
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,660	6	3,96
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,660	4	2,64
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,200	20	24,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>259,56</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 259,56 / 145$	1,79
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 15\,562,82 \text{ €} * 1,790$	<b>27 857,45 €</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 5, 1.p. (suterén) bytového domu súpisné číslo 349, postavenom na pozemku parc.č. 775/37, Plavecký Štvrtok so spoluvlastníckym podielom 2930/40430 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, evidovaných na LV č. 1250 v k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

**2. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 27 857,45 €  
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt - č. 5, 1.p.(1.PP), Plavecký Štvrtok súp.č. 349, okr. Malacky	27 857,45
Spolu VŠH	27 857,45
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>27 900,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 27 900,00 €  
 Slovom: Dvadsaťsedemtisícdeväťsto Eur

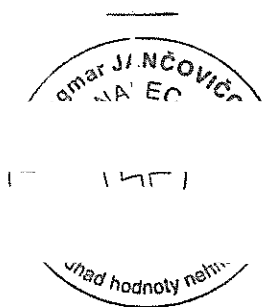
#### 4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocovaný byt sa nachádza v 1.PP - suteréne bytového domu.

Predmetom ohodnocovania nie je pozemok pod bytovým domom súp.č. 349, postavený na pozemku parc.č. 775/37 v k.ú. Plavecký Štvrtok.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Exekučný príkaz 321Ex 227/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s.,



*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*

V Bratislave dňa 14.5.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1250, k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky, zo dňa 03.05.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Plavecký Štvrtok, obec Plavecký Štvrtok, okres Malacky, zo dňa 03.05.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o začatí užívania bytového domu, vydané obcou Plavecký Štvrtok, zo dňa 03.04.2020 - kópia
- Pôdorys bytu č. 5, Plavecký Štvrtok súp.č. 349, okr. Malacky - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP obce Plavecký Štvrtok - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová  
Kriková 8697/16  
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 11.04.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad, katastrálny odbor	Obec:	Katastrálne územie:
1250	Malacky	Plavecký Štvrtok	Plavecký Štvrtok

**Stavby:**

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Druh stavby (Popis stavby) / byt č.
349	775/37	Bytový dom (4 BJ) / Byt č. 5, 1.p. vchod 0

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 2930/40430

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Richard Grich, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

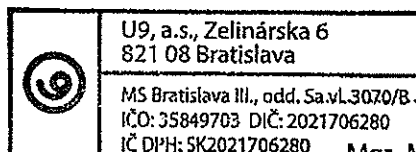
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Katarína Široká, rod.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

**Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 06.05.2024 o 13:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane fotografií na adresu maria.chlivalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Mgr. Mária Chlivalová

**Prílohy:** - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 106 Malacky  
 Mera : 508195 Plavecký Štvrtok  
 Katastrálne územie : 846813 Plavecký Štvrtok

Dátum vyhotovenia : 3.5.2024  
 Čas vyhotovenia : 21:52:17  
 Údaje platné k : 2.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1250 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
349	775/37	9	4 BJ		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 775/37 pod stavbou s.č. 349 nie je evidovaný na liste vlastníctva.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
0	1	5	2930/40430
Súpisné číslo	Miestna časť		
349			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
8	Griech Richard r. , , PŠČ , , Dátum narodenia:	1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2927/2020, právopl. 29.06.2020. - 367/20		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22 P-74/2024 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - 107/24		-
P-221/2023 - Upovedomenie 321Ex 227/23 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s., IČO:31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, podiel 1/2 - 266/23		-

9	Široká Katarína r. narodenia:	, PSC , , Dátum	1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2927/2020, právopl. 29.06.2020. - 367/20			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P-401/2022: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, formou dobrovoľnej dražby. - 559/22 P-74/2024 - Zmena záložného veriteľa na základe zmluvy o postúpení pohľadávky č.1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 - 107/24			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

ostatné priestory nevyžiadané.

### ČASŤ C: ĎARČY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 8	Z-5619/2019: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 1028/19, 367/20  V-2491/2020 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5169951138 na byt č. 5, číslo vchodu 0, 1. p., sč. 349 na C-KN parc.č. 775/37 v zmysle Záložnej zmluvy V-2491/2020, právopl. 08.06.2020. - 326/20, 367/20, 64/24 Z-317/2024 - Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava v zmysle V-2491/20 (zmluvy o úvere č. 5169951138 ) - 64/24
Vlastník poradové číslo 8, 9	Z-817/2022: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 84/22
Vlastník poradové číslo 8	Z-3287/2023 - Exekučný príkaz 321Ex 227/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného 365.bank, a.s., IČO:31 340 890, Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Pavol Holík, Záhradnícka 14, 811 07 Bratislava, podiel 1/2 - 313/23
Vlastník poradové číslo 8, 9	Z-1316/2024 - Zriadenie zákonného záložného práva č. 2024035 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu s.č. 349 na C-KN par.č. 775/37 podľa § 15 ods. 1 zák.č. 182/1993 Z.z., v zastúpení správcom bytového domu Služby a Správa, s.r.o., IČO:45 391 157, Duklianskych hrdinov 380/1, 901 01 Malacky z dôvodu pohľadávky za poskytnuté služby spojené s bývaním a za nedoplatok do fondu opráv a údržby vrátane poplatku z omeškania a správnych poplatkov, na byt č. 5 na 1.posch. - 118/24
Vlastník poradové číslo 9	Z-5619/2019: Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 15, odst. 1 zákona č. 182/1993 Z.z., správca TERMMING, a.s., Jarošova 1, 831 03 Bratislava, IČO: 35 972 254. - 1028/19, 367/20
Vlastník poradové číslo 9	V-2491/2020 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5169951138 na byt č. 5, číslo vchodu 0, 1. p., sč. 349 na C-KN parc.č. 775/37 v zmysle Záložnej zmluvy V-2491/2020, právopl. 08.06.2020. - 326/20, 367/20, 64/24 Z-317/2024 - Zmluva o postúpení pohľadávky č. 1011/2023/CE zo dňa 13.12.2023 z postupcu Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na postupníka EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO:35 724 803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava v zmysle V-2491/20 (zmluvy o úvere č. 5169951138 ) - 64/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Malacky	Obec Plavecký Štvrtok	Katastrálne územie Plavecký Štvrtok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 775/37		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	3.5.2024 21:53:02	Bez autorizácie	
Údaje platné k	2.5.2024 18:00:00		



# Obec Plavecký Štvrtok

Váž. pán  
Adam Záthurecký

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
OcU/PŠ/2020/125/839/ISO

Vybavuje  
Sofková

Plavecký Štvrtok  
3.4.2020

**Vec: Potvrdenie**

Obec Plavecký Štvrtok týmto potvrdzuje, že stavba – bytový dom č. s. 349, postavený na parcele č. 775/37, v k. ú. Plavecký Štvrtok, bol daný do užívania 1.1.1971.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť p. Adama Záthureckého, pre účely vyhotovenia znaleckého posudku.

Správny poplatok 2,00 €, v zmysle zákona 145/1995 Z.z. položka 2a.

Obec Plavecký Štvrtok  
Obecný úrad  
900 68 Plavecký Štvrtok 172  
100 300 000

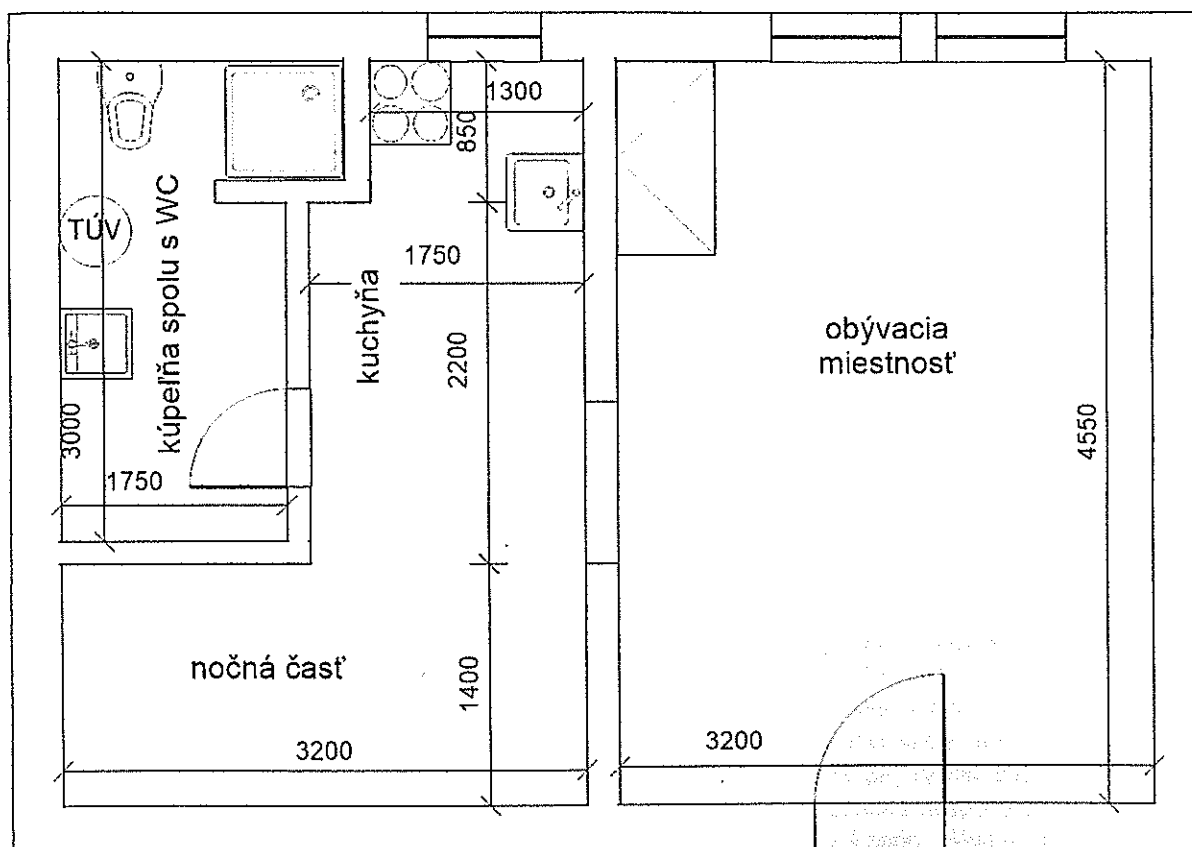
Radoslav Benkovič  
starosta obce

Obecný úrad  
900 68 Plavecký Štvrtok 172

Bankové spojenie:  
Príma banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: SK57 5600 0032 0754 2003  
IČO: 00305049

Telefón: 034/7793 132  
Fax: 034/7793 314  
e-mail: iveta.sofkova@obecplaveckystvrtok.sk

**Pôdorys**  
**Byt č. 5, 1.p., (1.PP - suterén), Plavecký Štvrtok s.č. 349, okr. Malacky**



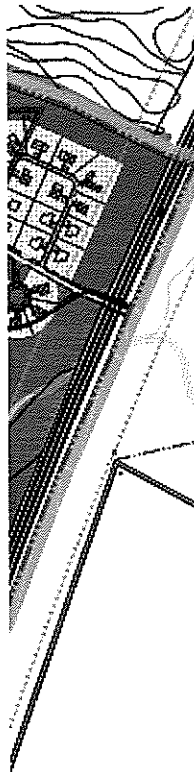
**VSTUP**

## 2.2. OBČIANSKE VYBAVENIE

Lokalizáciu občianskej vybavenosti dodržať podľa:  
 grafickej časti, a to lokality č. 201, 202, 203 a 204  
 funkčného usporiadania územia,  
 kapitoly Občianske vybavenie.

nie prevládajúcich, prípustných, prípustných v obmedzenom rozsahu a neprípustných funkcií využitia plochy:

<b>Charakteristika:</b>	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkví, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Stavby sú umiestňované na samostatných pozemkoch.
<b>Prípustné prevládajúce:</b>	občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo, nákupné strediská, obchodné domy, supermarkety, diskonty, maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia, verejné stravovanie, rýchle občerstvenie, bufety, kultúrne zariadenia, kostoly, modlitebne, administratívne budovy, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, materské školy, základné školy, umelecké školy, ambulancie, lekárne, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre, výrobné a nevýrobné služby pre obsluhu územia, zariadenia športu a telovýchovy viazané na účelové objekty
<b>Prípustné:</b>	podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch, služobné byty, zábavné zariadenia, kultúrne zariadenia v doplnkovom rozsahu, cirkev a ostatné zariadenia, zariadenia požiarnej ochrany a polície, stredné školy, špeciálne školy, polikliniky, telocvične, ihriská, fitness, posilňovne, zeleň líniová a plošná, drobná architektúra a mobiliár, pešie komunikácie, drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia, odstavné státa a parkoviská, komunikácie vozidlové
<b>Prípustné v obmedzenom rozsahu:</b>	dostavby bytov nad podlažím základnej funkcie, bytové domy do 4. nadzemného podlažia len mimo areálov základných škôl, materských škôl, jasí, zdravotníckych a sociálnych zariadení, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, obradné siene, detské domovy, pestúnska starostlivosť, drobná nerušiaci výroba a služby, športové haly, plavárne, kolkárne, čerpacia stanica pohonných hmôt bez sprievodných prevádzok, cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry pre obsluhu územia
<b>Neprípustné:</b>	rodinné domy, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, regionálne obchodné centrá, distribučné a veľkoobchodné centrá, hypermarkety, hobbymarkety, autokempingy, turistické ubytovne, kongresové centrá, veľtržné a výstavné areály, objekty štátnej správy a štátnej reprezentácie, zariadenia obrany, vysoké školy a vysokoškolské areály, ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva, objekty a areály vedy a výskumu, nemocnice, NSP, FNŠP, vysoko špecializované odborné liečebné ústavy, domovy sociálnych služieb, záhradníctva, skleníkové hospodárstvo, stavebné dvory, areály veľkých a stredných priemyselných podnikov, priemyselné parky, skladové areály a distribučné centrá, logistické parky, skladové areály súvisiace s výrobou, stavebné dvory a zariadenia, národné štadióny otvorené aj kryté, kúpaliská, areály voľného času, záhradkárské osady a lokality, chatové osady, zeleň krajinná a ekostabilizačná, kompostárne, zariadenia na separovaný zber odpadov, zariadenia na spracovanie a úpravu a nakladanie s odpadmi, zariadenia na separovaný zber odpadu miestneho významu, tranzitné vedenia technického vybavenia nadržadeného významu



		PLOCHY RODINNÝCH DOMOV
		PLOCHY RODINNÝCH DOMOV - VÝHLED
		PLOCHY BYTOVÝCH DOMOV
		PLOCHY OBČANSKEJ VYBAVENOSTI
		PLOCHY PREMYSLA A SKLADOV
		PLOCHY TECHNCKEJ VYBAVENOSTI
		DOIMANÉ PLOCHY A KOMUNIKÁCIE
		PLOCHY ŽELEZNICE
		HOSPODÁRSKY DVOR ZD ŽIVOCÍSNOU VÝROBU
		PÁSMO HYGIEA OCHRANY HOSPODÁRSKEHO DVORA
		EXDILUSTIKA
		PLOCHY ŠPORTU
		PLOCHY REKREÁCIE A ŠPORTU
		PLOCHY REKREÁCIE A ŠPORTU - VÝHLED
		OSTAVÉ OSADY
		ZAHŤADKÁRSKE OSADY
		LES
		KRAJINÁ ZELEŇ
		PARKOVÁ ZELEŇ
		OSTAVBY
		OCHRANÉ PÁSMO KINT DŽINA
		OSTAVÁ POČA
		VODNÉ PLOCHY A TONY
		MOČARIE
		OCHRANÉ PÁSMO (OV A PÁSMO HYGIEA OCHRANY VODNÉHO ZDRAVIA
		KOMUNIKÁCIE
		ŽELEZNICA
		OCHRANÉ PÁSMO KOMUNIKÁČI A ŽELEZNICE
		HRANICA OCHRANÉHO ZÁJEMU
		HRANICA OCHRANÉHO VŤAČNOU ÚZEMIA
		HRANICA OCHRANÉHO LOGALITY EUROPSKEHO VÝZNAMU
		HRANICA PRÍRODNEJ DEKORÁCIE BEZPEČNÉ A OCHRANÉ PÁSMO PRÍRODNEJ REKREÁCIE
		HRANICA OCHRANÉHO PRESTORU
		HRANICA OCHRANÉHO LOŽISKOVÉHO ÚZEMIA
		HRANICA OCHRANÉHO ÚZEMIA PLAVECKÝ ŠTVRTOK PAC OSOBNÝ ZÁSAH DO ŽEMSKUJHORY (ZÁSOBNÁ ŽSAL PLVAV)
		OCHRANÉ PÁSMO TEPELNÉHO ÚČINMU Z CA 772P
		VŤI PLYNOVOD
		VŤI PLYNOVOD
		VŤY AKTÍVNE A NEAKTÍVNE
		OCHRANÉ PÁSMO PLYNARSKÝCH ZARIADENÍ A PLYNOVODOV BEZPEČNOSTNÉ PÁSMO PLYNARSKÝCH ZARIADENÍ A PLYNOVODOV
		ZARIADENIA MIMO OCHRANENÝCH A BEZPEČNOSTNÝCH PÁSIEM (INŽINIERSKÉ SIEŤE MAFTA 2-4)
		ELEKTRICKE VEDEBNIA VZDUŠNÉ 10KV
		ELEKTRICKE VEDEBNIA VZDUŠNÉ 400KV
		OCHRANÉ PÁSMO ELEKTRICKÝCH VEDEBNIA ZARIADENÍ
		ZASOBNÁVACE VODNÝCHÉ POTRUBIA

SOODKODNÓNIA  
DOPRAVA  
VODNÉ HOSPODÁRSTVO  
PLYN, TEPLD  
ELEKTRICKÁ ENERZIA

RNDr. MICHAL BARBAK  
Ing. JÁN KONČEK, PLO  
Ing. MARJAN TRNKA  
Ing. MARJAN TRNKA  
Ing. PETER TITTEL

TELEKÓMUNIKÁCIE  
KRAJINÁ ŠTRUKTURA  
PROMISLOVÉ POGODSTVO  
ZNAUKY OBRANNÝ ŠTÁTU  
OVĽKNÁ OCHRANA

Ing. PETER MUŠA  
Ing. KATARINA STANKOVÁ  
Ing. KATARINA STANKOVÁ  
RNDr. MICHAL BARBAK  
RNDr. MICHAL BARBAK

DP BAZANTNICA  
CMLD BAZANTNICA



OBEC PLAVECKÝ ŠTVRTOK

ČISTOPIS 07/2010

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE  
PLAVECKÝ ŠTVRTOK

KOMPLEXNÝ  
URBANISTICKÝ NÁVRH

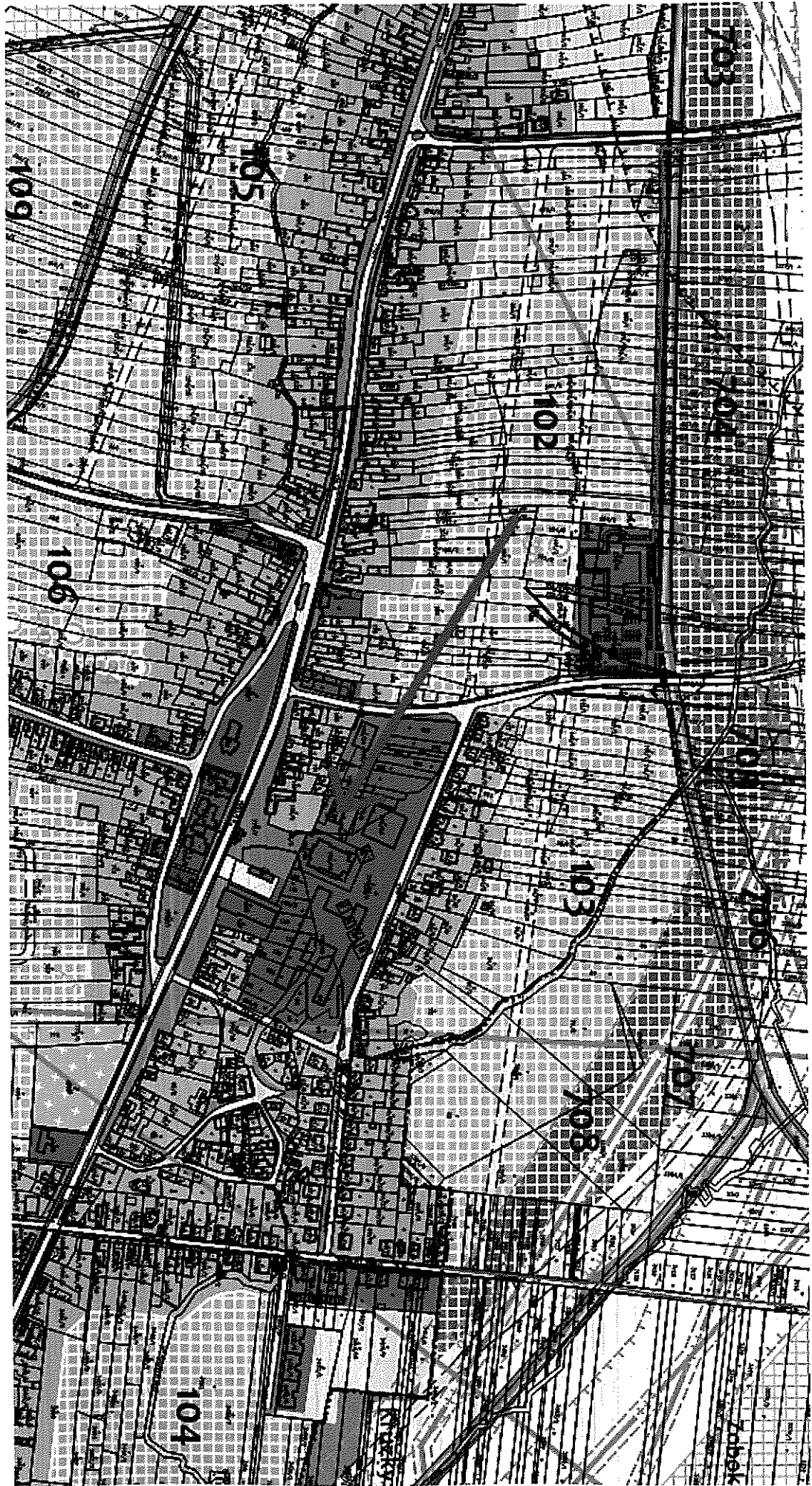
2

súkromná projektová kancelária, J. Tráskova 6, 851 01 BRATISLAVA

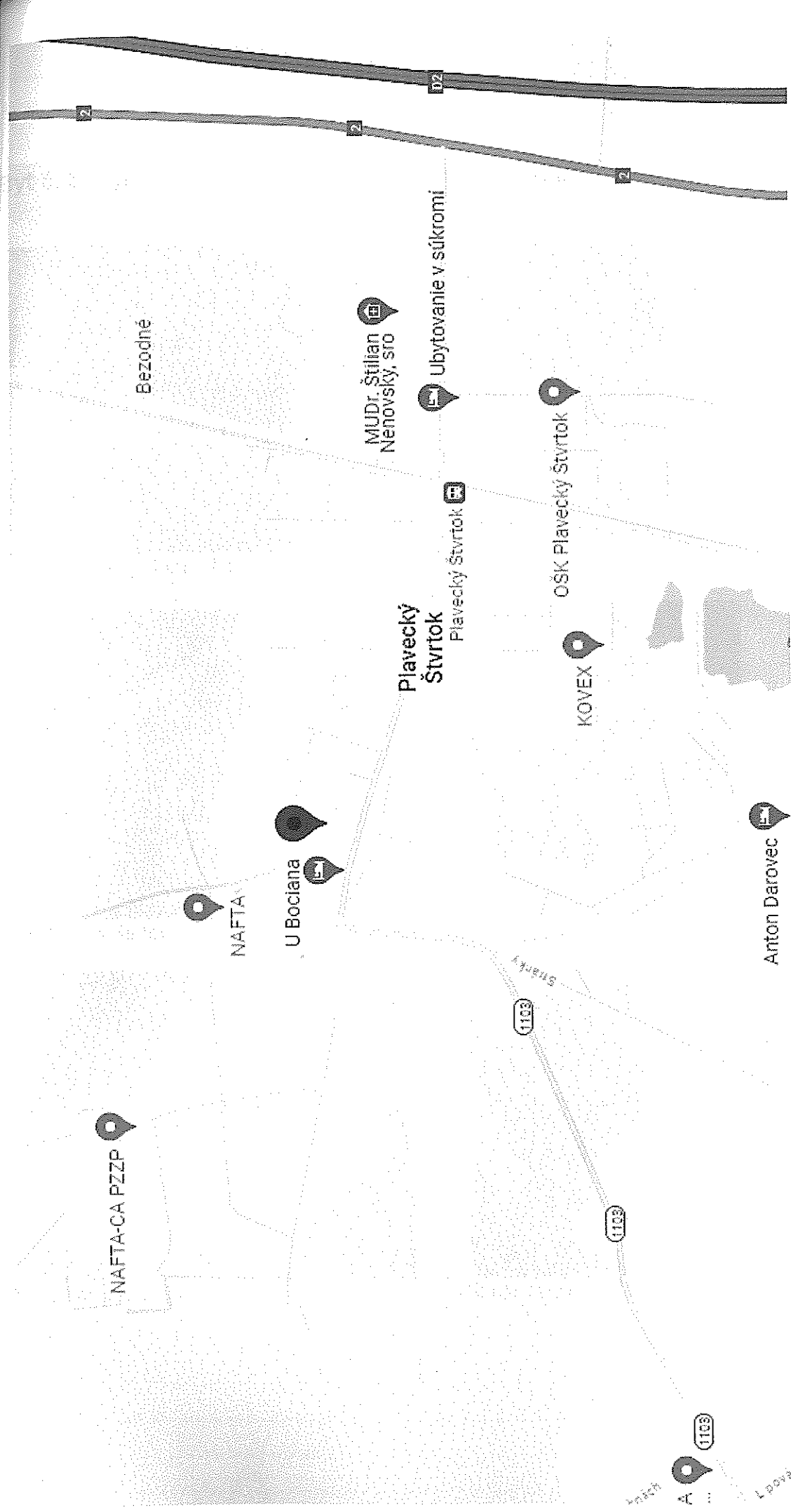


MAJTE NA PAMÄŤ! ÚZEMNÝ NÁVRH JE ZÁKLADOM KAŽDÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU  
A JE NEZMÄNNÝM ČASŤOU KAŽDÉHO ÚZEMNÉHO PLÁNU









NAFTA-CA PZZP

NAFTA

U Bociana

Plavecký Štírvok

Plavecký Štírvok

KOVEX

OŠK Plavecký Štírvok

Anton Darovec

Bezodné

MUDr. Štílian Nenovský, sro

Ubytovanie v súkromí

1103

1103

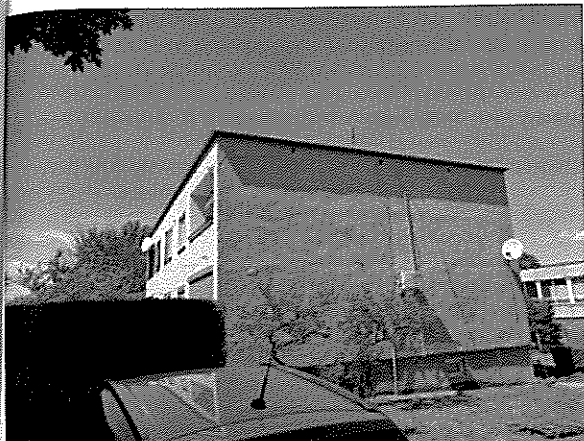
1103

1:2000

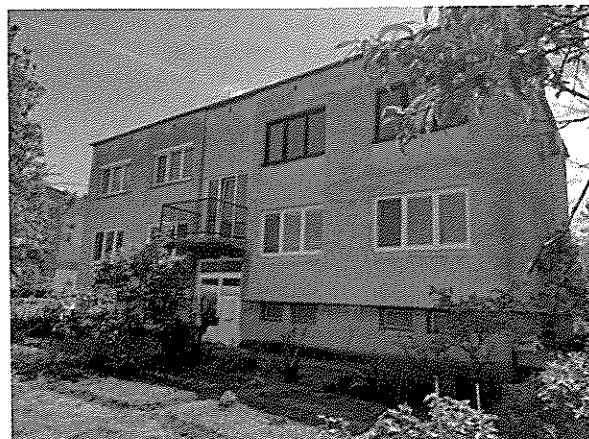
1:2000

## Fotodokumentácia

Byt č. 5, 1.p. (1.PP – suterén) Plavecký Štvrtok súp.č. 349, okr. Malacky



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany



Pohľad z J-V strany



Vchod



Pohľad na umiestnenie bytu



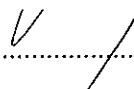
Okolie bytového domu

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, oddvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 76/2024

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.



Ing . Dagmar Jančovičová

